



Valtiovarainministeriö

Viite: VN/10675/2019

LAUSUNTO ERÄITÄ MAKROVAKAUDEN VALVONTAVÄLINEITÄ KOSKEVASTA LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI

Kotitalouksien keskimääräinen velkaantuneisuus on kasvanut Suomessa, ja Keskuskauppamari pitää tärkeänä, että tilannetta seurataan makrovakauden näkökulmasta. Samaan aikaan on tärkeää välttää tarpeetonta luotonantoon liittyvää sääntelyä, joka haittaisi asuntomarkkinoiden toimintaa ja ihmisten mahdollisuutta vaurastua asuntovarallisuutta hankkimalla.

Suomalaiset asuntomarkkinat ovat olleet pitkään vakaat, eikä niihin ole liittynyt samanlaisia ongelmia kuin niin sanottuihin pikavippeihin ja muihin kulutusluottoihin. Asuntolainojen voimakas kasvuvaihe nähtiin jo 2000-luvun alussa ja viime vuosina kehitys on ollut varsin maltillista. On silti tärkeää pitää huolta siitä, ettei velkatasojen nousu muodosta merkittävää riskiä makrovakaudelle myöskään tulevaisuudessa. Erityisesti taloyhtiölainojen kasvu voi potentiaalisesti muodostua makroriskiksi.

Keskuskauppamari näkee, että hallituksen esitykseen sisältyvät makrovakauden valvontavälineet ovat pääosin kannatettavia. Lisäksi on myönteistä, että valmistelussa on otettu huomioon ensimmäisellä lausuntokierroksella esitetyt näkökantoja. Esimerkiksi niin sanotusta tulosidonnaisesta velkakatosta on luovuttu. Se olisi saattanut muodostaa esteen ensiasunnon ostolle, koska nuoren henkilön lainamäärät ovat usein suuria suhteessa tuloihin. Siten toimenpiteellä olisi potentiaalisesti haitattu merkittävästikin asuntomarkkinoiden toimintaa kasvukeskuksissa, mikä heijastuisi laajemmin talous- ja työllisyyskehitykseen. Jos tulosidonnaista lainakattoa haluttaisiin jatkossa käyttää, olisi ainakin tärkeää, että se mitoitettaisiin riittävän korkeaksi ja joustavaksi.

TALOYHTIÖLAINOIHIN KOHDISTUVAT RAJOITUKSET

Hallituksen esityksessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitettaisiin uudisrakentamisessa enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Toimenpide on järkevä ja se hillitsee taloyhtiölainojen liiallista kasvua, joka voi kannustaa riskinottoon isolla velkavivulla.



Lisäksi luottosopimus ei saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön. Myös tälle rajoitukselle on perusteita, koska pitkät lyhennysvapaaajaksot heti luoton noston yhteydessä voivat muodostaa systeemistä riskiä, kuten nähtiin Yhdysvaltojen ns. subprime-kriisin yhteydessä. Vaikka lyhennysvapaiden rajoittaminen on sinänsä perusteltua, saattaa nyt esitetty muutos osoittautua liian joustamattomaksi. Sen tilalla voitaisiin harkita vaihtoehtoa, jossa lyhennysvapaaakausien määrälle asetettaisiin jokin katto ensimmäisen viiden vuoden ajalle.

Mahdollisena huolena on taloyhtiölainojen sääntelyn vaikutukset uudisrakentamisen volyyymiin. Keskuskauppakamarin käsityksen mukaan vaikutus tuskin on käytännössä dramaattisen suuri. Kasvukeskuksissa rakennuskustannukset alittavat myyntihinnan, joten rakentamista käytännössä rajoittaa pikemminkin kaavoitus ja tonttimaan saatavuus. Syrjäisemmillä seuduilla ratkaisevassa roolissa on puolestaan väestökehitys.

On tosin merkillepantavaa, että vaikka taloyhtiölainojen riskeistä on käyty vilkasta keskustelua jo vuosia, ei ole käytännössä juurikaan esimerkkejä siitä, että taloyhtiöt olisivat tosiasiallisesti ajautuneet vaikeuksiin lainojensa kanssa. Oletus siitä, että kotitaloudet eivät osaisi huomioida taloyhtiölainoja asunnon oston yhteydessä, on sekin jossain määrin spekulatiivinen. Painavampi peruste taloyhtiölainojen rajoittamiselle liittyy vahvasti velkavetoisen asuntosiirtämisen kasvun hillitsemiseen. Taloyhtiölainan enimmäismäärän rajoittaminen hillitsee kaikkein innokkainta velkavetoista sijoittamista, koska jatkossa tarvitaan enemmän joko omaa pääomaa tai pankin stressitestaamaa luottoa.

ENIMMÄISTAKAISINMAKSUAIKA

Hallituksen esityksessä sekä taloyhtiöiden että yksityishenkilöiden lainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen. Yli 30 vuoden takaisinmaksuajat ovat Suomessa melko harvinaisia, eikä ole selvää, että tällaiselle rajoitukselle on tarvetta. Siitä ei todennäköisesti ole myöskään merkittävää haittaa asuntomarkkinoiden toiminnalle. Lähtökohtaisesti turha sääntely tulee kuitenkin välttää.

Verrattuna aikaisempaan suunnitelmaan, on enimmäistakaisinmaksuaika pidennetty 25 vuodesta 30 vuoteen, mikä on kannatettava muutos, joka samalla vähentää rajoituksen vaikutusta. Käytännössä uuden rajoituksen voidaan lähinnä ajatella ehkäisevän sellaista tilannetta, jossa laina-ajat syystä tai toisesta pitenisivät verrattuna siihen, mikä on nykyisin tyypillinen käytäntö. Myönteistä on se, että hallituksen esityksessä 30 vuoden enimmäisrajaa on liitetty 10 prosentin harkinnanvarainen poikkeusmahdollisuus, mikä käytännössä tarkoittaa sitä, että koko talouden tasolla kotitalouksien asuntoluototus ei merkittävästi kiristy nykytilaan verrattuna. On silti epäselvää, onko rajoitukselle tarvetta.

LOPUKSI

Käytännössä tarvitaan tasapainoilua toisaalta makrotalouden riskien ehkäisemisen ja toisaalta luotonannon mahdollistamisen välillä. Kokonaisuudessaan hallituksen esitys onnistuu tasapainoilussa hyvin. Vaikka taloyhtiölainojen ongelmista on toistaiseksi vähän näyttöä, on perusteltua rajoittaa niiden kasvua ja vahvistaa kytkentää kotitalouksien henkilökohtaisten lainavastuiden ja lainojen kokonaismäärän välillä.

Hallituksen esitysluonnoksessa olleiden keinojen lisäksi on tärkeää jatkaa niin sanotun positiivisen luottorekisterin valmistelua, koska se parantaa luottolaitosten edellytyksiä hallita kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyviä riskejä kattavamman informaation avulla. Vaikka kotitalouksien velkaantumiseen on jatkossakin syytä kiinnittää huomiota, on yhtä tärkeää pitää



huolta myös asuntomarkkinoiden ja asuinrakentamisen toimintaedellytysten säilymisestä ja välttää tarpeetonta sääntelyä, joka rajoittaa pienituloisten mahdollisuutta omistusasumiseen.

KESKUSKAUPPAKAMARI

Jukka Appelqvist
pääekonomisti